



**Notizia per gli atti, progetto Maloja-Palace,
sala riunioni municipio Promontogno, 25.10.2018, 09.00 – 12.30**

Presenti:

- Amedeo Clavarino, proprietario
- Luca Clavarino, architetto
- Ilario Bondolfi, avvocato

- Jost Falett, presidente Pro Lej da Segl
- David Jenny, assessore Pro Lej da Segl

- Anna Giacometti, sindaco
- Fernando Giovanoli, vice-sindaco
- Rosita Fasciati, membro del municipio
- Bruno Pedroni, membro del municipio
- Remo Capadrutt, membro del municipio
- Daniele Giovannini, membro del municipio
- Marcello Crüzer, ufficio tecnico
- Ivano Fasani, consulente architettonico
- Otmar Bänziger, rappresentante legale
- Orlando Menghini, pianificatore
- Danco Dell'Agnese, segretario

Ordine del giorno:

Revisione parziale della pianificazione locale Maloja-Palace.

Il sindaco del Comune di Bregaglia, introduce la discussione riassumendo quanto era stato discusso durante l'ultimo incontro del 28 maggio 2018.

La PLS il 01.10.2018 ha inoltrato al Comune una visualizzazione, elaborata dalla ditta Hydra AG (Peter Rey) per gli interventi previsti nel parco tra l'edificio principale e la riva del lago. P. Rey però non ha rispettato completamente l'incarico, in quanto doveva interpellare e coinvolgere i consulenti del Comune (OM e IF) e Andreas Kipar della MP.

Pro Lej da Segl:

- Non sanno perché il signor Rey non abbia coinvolto i consulenti del Comune e della MP
- Lo scopo della PLS è mantenere e rivitalizzare le rive dei laghi in Engadina Alta.
- Nel 2004 ci sono stati dei primi progetti dell'Ufficio caccia e pesca GR, in seguito sono state elaborate altre proposte per rivitalizzare il fiume Inno (Castelli/Schmid).
- La revisione parziale MP deve integrare la proposta di rivitalizzazione dell'area del parco con una soluzione che soddisfi tutte le parti coinvolte.
- La visualizzazione (piani allegati) è la proposta della PLS e serve come base di discussione.
- David Jenny presenta le due varianti della rinaturalizzazione del parco con e senza la strada d'accesso per Isola lungo la riva del lago.
- Ricorda che tutta l'area si trova nel perimetro della PLS e nell'inventario federale di protezione natura e ambiente (BLN).
- È prevista la rivitalizzazione del fiume Inno, lasciando una certa corrente all'acqua per evitare il deposito di materiale e il ristagno dell'acqua verso il MP, ma creando un ambiente naturale per la riproduzione delle trote e importante anche per rane e uccelli.
- Come desiderio supplementare si propone anche la rivitalizzazione con uno spostamento più a nord del ruscello Aua Val Baselga (non c'è una misurazione della quantità d'acqua che porta).
- Rinaturalizzazione della riva del lago (identico alla riva del lago di Silvaplana a Sils), creando un sentiero pedonale, eliminando completamente la strada d'accesso per Isola o arretrandola di ca. 50 m dall'attuale tracciato e spostamento del pontile vicino all'attuale parcheggio barche (strada cantonale). Il proprietario della particella 1049 (Elsa Mengelt) non è comunque d'accordo di arretrare la strada, a meno che venga tolta completamente.
- La strada esistente costeggiata da piante tra il MP e il lago dovrebbe rimanere come adesso.
- Sulla visualizzazione la piscina naturale risulta coperta da un tendone, ma non ha influsso sulla loro proposta; la piscina può essere risanata o anche eliminata.
- La PLS chiede di integrare nella revisione tre zone puntuali lungo la riva per una protezione assoluta. Queste zone sono identiche allo spazio per le acque definito da Cantone e Confederazione.
- Le varianti proposte sono molto importanti per l'ambiente, ma si precisa che sono per adesso una base di discussione e tutto è ancora aperto per delle modifiche e degli adattamenti che siano accettabili da tutte le parti.

Maloja-Palace:

- Il tutto è partito dalla delimitazione dello spazio delle acque e con le proposte di PLS; bisogna in ogni caso mantenere una visione d'insieme del tema. Nel 2012 è stato firmato un contratto di pianificazione tra le parti e oggi, 6 anni dopo, si sta ancora discutendo. Una soluzione è più che necessaria e cioè a brevissimo tempo.
- La disponibilità ad una rivitalizzazione esisteva già dagli inizi della discussione sul parco.
- Il MP è l'unico albergo storico con accesso sul lago, che permetterebbe delle attività turistiche, sportive e di svago - questo è una necessità. Nella visualizzazione questo fatto non è stato considerato, perché è mancato il contatto tra le parti.
- Se la particella Mengelt non partecipa alla rivitalizzazione, l'obiettivo è raggiunto solo per metà - ha ancora uno scopo? chi finanzia tutte le proposte? (PLS o tramite fondi pubblici).
- Un altro conflitto è rappresentato dalla strada cantonale che costeggia il lato nord del parco; a suo tempo era già stato proposto di fare una specie di barriera, piantando degli alberi.
- Inoltre non si vuole una piscina coperta.
- Il parco naturale esisteva già 100 anni fa e l'area era ben strutturata e pulita; con la rivitalizzazione non bisogna però ritornare ad un parco selvatico.
- Da quest'anno è sorto pure un nuovo problema e cioè la proposta di vendita di terreno artigianale in zona Prad'Sura per la costruzione di una nuova falegnameria della ditta Bruno Clalüna (rumore, traffico, ecc.). Evidentemente la zona artigianale è approvata e un simile progetto è conforme, ma per il Maloja-Palace è una spada di Damocle. Questo ha un influsso su tutto il paesaggio circostante e sugli appartamenti da vendere nel Golfhouse, il quale dista poco più di 100 m; sia potenziali interessati, sia il mercato detteranno la richiesta in questo senso. Il progetto Maloja-Palace era iniziato molto prima e persegue uno scopo turistico, senza emissioni foniche, ecc. La Maloja-Palace potrebbe anche giungere alla decisione di rinunciare al progetto, se B.Clalüna riceverà una licenza edilizia. Il Comune conferma che B.Clalüna è sempre ancora in trattative con la fam. Balp-Parigi per l'acquisto di terreno. La PLS inoltrerà comunque un'opposizione in caso dell'inoltro della domanda edilizia.

Comune di Bregaglia:

- Dove è prevista la strada d'accesso per Isola in caso di eliminazione di quella attuale lungo la riva del lago? La PLS propone, come variante, l'accesso dalla palestra di Maloja – scuderie Maloja-Palace – impianto Idal – Creista. Per il proprietario dell'albergo non è pensabile di fare una nuova strada quando c'è già l'accesso Schweizerhaus – Creista; inoltre è troppo vicina all'albergo, alla piscina, al parco, ecc.

PLS è d'accordo; non è una variante da seguire e si può abbandonare; per questo hanno presentato due varianti nell'ambito della rivitalizzazione della riva del lago (una con e una senza strada d'accesso).

- I due consulenti del Comune confermano che non sono stati contattati per la preparazione delle due varianti. Il Comune sta facendo una revisione parziale della pianificazione che comprende tutta l'area del Maloja-Palace, uno degli edifici più importanti in Svizzera e nelle alpi. Al centro bisogna mettere lo sviluppo dei due edifici esistenti e sia il proprietario che il Comune avevano già integrato una rivitalizzazione del parco e dei dintorni. La PLS non ha letto tutta la documentazione che sta alla base di questa revisione e si è concentrata unicamente sulla sua parte, in questo modo si vuole ricondurre l'albergo in una zona paludosa e questo squalifica l'edificio. Importante nel concetto è pure la manutenzione dell'asse storica pontile al lago – strada alberata – edificio principale – paese di Maloja – torre Belvedere.

Inoltre le altre associazioni ambientaliste (Pro Natura, WWF, Protezione paesaggio) non hanno valutato degnamente e non hanno capito la revisione proposta, ma sono semplicemente contro tutto il progetto. Dall'acquisto del proprietario e dalle prime idee di trasformazione sono passati 12 anni e si sta sempre ancora discutendo, bisogna finalmente giungere ad una soluzione. PLS conferma che la loro proposta è una base di discussione e si è concentrata consapevolmente solo sul parco, senza voler intervenire sulla parte degli edifici. Con le altre associazioni possono cercare il dialogo, ma la decisione spetta ad ognuno di loro.

- ① 2 || - Per l'Aua Val Baselga si propone di lasciarla dove è, saranno poi le future generazioni a voler proporre un'eventuale modifica.
- Per la strada d'accesso a Isola si propone di lasciarla fisicamente al posto attuale e di stabilire nella pianificazione due punti di collegamento con un corridoio per valutare in futuro un nuovo tracciato.
- Per la maratona di sci bisogna garantire e definire lo spazio da utilizzare 2-3 settimane durante la preparazione e la partenza della gara.
- ② || - Prossimi passi: rielaborare la revisione della pianificazione Maloja-Palace entro 2-3 settimane (strada lungo il lago con punto di partenza e arrivo, area per la partenza della maratona*), sottoporla a tutte le parti coinvolte per una valutazione allo scopo di giungere al ritiro delle opposizioni

inoltrate. In questo modo non è più necessaria una nuova esposizione pubblica. In seguito sarà il Governo GR a decidere la revisione (Orlando Menghini).

- Gestione dell'albergo: la Maloja-Palace deve ancora comunicare al Comune, secondo il contratto di pianificazione, chi e come gestirà la struttura alberghiera. Il proprietario ne prende atto.

La PLS si congeda alle ore 11:45.

- Altri punti / desideri del Maloja-Palace:
 - Invece dell'impianto wellness sul retro al pianoterra, si vorrebbe realizzare sul tetto dell'edificio principale un impianto di vasche per idromassaggi, in quanto sarebbe turisticamente molto attraente con una vista fenomenale (richiesta inoltrata da interessati).
 - Chiede di cambiare nel contratto di pianificazione il mix tra camere gestite e camere da vendere.
 - Le richieste della Maloja-Palace saranno inoltrate per iscritto.

Dopo l'evasione di tutte le domande i presenti si congedano.

La seduta termina alle ore 12.30

per il Municipio:



.....
Anna Giacometti, sindaco

.....
Danco Dell'Agnese, segretario